

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: 17920131150819

UDC_____



廈門大學

碩 士 學 位 論 文

从财务报表分析看 A 商务中心的发展前景

A Research on the Prospect of A Business Center from Financial
Statements Analysis

林美芳

指导教师姓名: 吴育辉 副教授

专 业 名 称: 工商管理(MBA)

论文提交日期: 2015 年 8 月

论文答辩时间: 2015 年 8 月

学位授予日期: 2015 年 9 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2015 年 月

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于
年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘 要

在高端、大气、上档次的写字楼办公，是每个人的期望，但往往只有资金雄厚的企业租得起甲级写字楼，中小企业望而却步。然而，如果拥有高品质的办公环境，不仅能提高员工效率，还能增加员工满意度。大企业往往拥有好的市场品牌和信誉度可以吸引优秀的人才和留住员工，中小企业却只能通过其他福利来弥补，显然高品质办公需求仍是存在的。

商务中心作为商业地产中写字楼的商务模式创新，在填补写字楼需求的同时，还加入了新的元素，将行政服务与商务办公融合一体。中小企业在按需租赁高端写字楼的同时，还能简单的将有需求的行政服务外包，降低成本，提高企业效率和生产率。A 公司作为商务中心的典型代表，为企业提供办公室空间解决方案，其全球网点的不断增加，为企业带来了更多的便利，但同时也面临着各种机遇和挑战。本文主要借鉴哈佛分析框架，将理论运用于现实，从 A 公司的财务报表对其前景进行分析。剖析战略上的不足及风险，并给出相应建议及对策。同时也希望能为该行业的发展做出一点帮助。

本文共分为六个章节。第一章绪论，首先对论文的研究背景和意义做出介绍。其次，介绍研究的方法和相关理论。最后，对本文的贡献和不足做出说明。第二章战略分析，分别对 A 公司所处的商务中心行业、A 公司的战略、以及商务中心的商务模式进行分析。了解行业特征及 A 公司战略规划，是哈佛框架的起点。第三章会计分析，对 A 公司的财务报表中的主要项目、会计政策以及会计估计的质量进行评价，通过分析判断报表的真实反映情况。第四章财务分析，分别从盈利、现金流量和风险三个角度对 A 公司的发展趋势以及与其竞争对手的比较进行分析，剖析 A 公司透露出的问题以及其优劣势所在。第五章前景分析，主要讲述国内外行业的发展前景以及对 A 公司的财务进行预测。第六章结论与启示，提出 A 公司所面临的问题并给予相应的对策或建议，最后总结本文带来的启示。

关键词：商务中心；哈佛分析框架；财务报表分析；前景预测

Abstract

Working in the top quality office is everyone's expectation, but only large enterprises can afford such high office rental charge and the small and medium-sized enterprises have to give up this desirability. However, if a company can provide high quality working conditions to their employees. It not only can improve the working efficiency of their employees, but also can gain more employee satisfaction. Normally, large enterprises have good marketing brand and credibility, which can attract excellent talents and retain their employees. Small and medium-sized enterprises only can make up it with more attractive welfare. Obviously, the requirements of high quality working condition market is exist.

Business center, which consider as a business model innovation is segment from traditional office building. With this new business model appear on the market, the demands of office building can fully be covered. And business center also add some new elements into their business. This elements integrate the administrative services with office needs. That means minor enterprises can rent the office based on their needs, and at the same time they can outsource ordinary administrative service to the business center. This mode can save the operational cost of company, improve the efficiency and productivity of enterprises through the integration of business space and administrative service. As a typical representative of the business center, A company can provide flexible workplaces to their customers. With the expansion of A company's network, it can bring more and more convenient to the enterprises. But at the same time, A company also faces kinds of opportunities and challenges. This article will mainly use the Harvard Analysis Framework and put the theoretic knowledge into real practice, to analysis the prospect of A company through its financial statements. Via the strategic analysis, accounting analysis, financial analysis and prospect analysis of A company, finding its strategic problems and risks and offer some suggestions. Meanwhile, I hope my analysis can make some contribution to the new industry.

This article is divided into six sections. The first section is introduction, and mainly introduces the research background, basic theory and framework and the contribution and limitation of this article. The Second section is strategic analysis, tell about the industry environment, strategy of A company and analysis the business model of business center. Know about the characteristics of the industry and the strategy of A company, is the starting point of Harvard Analysis Framework. The third section is accounting analysis, which is estimate and judge the authenticity of A company's financial statement. It including determine the main accounting policies and accounting estimates, and the index quality of financial. The

Fourth section is financial analysis, mainly through three aspects which are profitability, cash flow and risk to analysis the exist problem of A company. And compare A company's financial statement with its main competitor's financial statement to find its advantage and disadvantage. And the analysis method is including trend analysis, structural comparison analysis, ratio analysis, and the famous DuPont analysis. The fifth section is prospect analysis, we analysis the industry prospect of business center both domestic and abroad. At the same time, we forecast the financial statement of A company. The sixth, also the last section is conclusion and inspiration, summary up the exit problems and risks of A company and offer some suggestions and countermeasures to its development.

Keywords: Business Center; Harvard Analysis Framework; Financial Statement Analysis; The Forecast of Prospect

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

第一章 绪论.....	1
第一节 研究的背景和意义	1
第二节 研究的基本理论和框架.....	2
第三节 本文的贡献和不足	7
第二章 战略分析.....	8
第一节 行业分析	8
第二节 A 公司战略分析.....	15
第三节 商业模式分析	19
第三章 会计分析.....	22
第一节 主要会计政策和估计的确定.....	22
第二节 分析主要会计政策和会计估计.....	23
第三节 会计分析小结	30
第四章 财务分析.....	32
第一节 三维分析	32
第二节 盈利能力分析	40
第三节 现金流量分析	46
第四节 风险分析	53
第五节 财务分析小结	58
第五章 前景分析.....	60
第一节 国内外行业发展前景.....	60
第二节 预测	61
第六章 研究结论和启示	67
第一节 研究结论	67
第二节 启示	72
参考文献.....	73
致 谢.....	74

Contents

Chapter One Introduction	1
Session 1 Research Background	1
Session 2 Basic Theory and Framework	2
Session 3 Contribution and Limitation	7
Chapter Two Strategic Analysis	8
Session 1 Industry Analysis	8
Session 2 Strategic Analysis of A company	15
Session 3 Business Model Analysis	19
Chapter Three Accounting Analysis	22
Session 1 Recognition of Key Accounting Policies and Estimates	22
Session 2 Analysis of Key Accounting Policies and Estimates	23
Session 3 Summary	30
Chapter Four Financial Analysis	32
Session 1 Three-Dimensional Analysis	32
Session 2 Profitability Analysis	40
Session 3 Cash Flow Analysis	46
Session 4 Risk Analysis	53
Session 5 Summary	58
Chapter Five Prospect Analysis	60
Session 1 Prospect of The Industry Development	60
Session 2 Forecast	61
Chapter Conclusion and Inspiration	67
Session 1 Conclusion	67
Session 2 Inspiration	72
References	73
Acknowledgments	74

第一章 绪论

第一节 研究的背景和意义

当手机取代电脑，当微信取代短信，移动互联网时代的到来让我们再次感受到了时代在改变。环境在改变，人们的需求也随之改变。当一个行业即将走向衰退期时，商务模式的创新就显得尤为重要。中国企业的管理者过去喜欢用一张大办公桌来突显他们的成功，但现在已学会脚踏实地，勤廉务实，就像对办公室的选择，会把时间和空间花在刀刃上。

某公司的 CEO 曾说过：“我们的竞争对手不是同业者，而是头脑中保守的思维方式。”在高端写字楼只为拥有上万资产的大企业而生时，商务中心这种新的写字楼商务模式的创新，为那些同样对高端写字楼有着强烈需求的中小企业提供了一种供需平衡点。

经调查，包括财富五百强在内的企业和成百上千的中小型企业、创业公司等都对办公室服务外包有着强烈的需求。有些公司除了总部外的一些地区，仅需驻派少数几个人，但就只为几个人而花费的各种费用，包括行政、后勤、办公室租赁、基础设施设备等的支出甚至超出了其在当地所创造的收入，这让很多公司在开发新市场时遇到了瓶颈。而商务中心，这种灵活的办公室租赁模式却为企业解决了这类鸡肋问题。以灵活的租期和可选择的租赁空间获得全套的办公服务吸引了越来越多的客户。

商务中心作为写字楼这种商业地产的细分行业，将甲级写字楼的需求进一步覆盖，却不仅仅局限于办公空间，还将行政服务融为一体，节省了企业开办时各种繁杂琐碎的前期准备工作。传统的写字楼租期短则一年，长则数年，还需自己置备办公设备、家具、装修以及雇佣前台行政人员，而商务中心则可以按月租用办公室，甚至可按天、按小时租用，配套的后勤采用了集中管理的方式，分摊了成本，降低了租户的成本，且拎包即可入驻。这些不仅为企业带来了优势和成本的大幅降低，还可能会成为未来的一种趋势。

2013 年，当我初入这个行业的时候，对这个行业产生了浓厚的兴趣。但与此同时，我也意识到这个行业的推广度在中国的二三线城市欠缺，与一线城市相比空置

率较高，其面临着各种竞争和挑战。现作为一名商学院的学生，我将希望能运用哈佛的分析框架以及所学的其他理论知识来分析这类企业的经营风险、评估企业盈利能力，并预测未来的发展前景。

第二节 研究的基本理论和框架

一、财务报表

（一）财务报表的勾稽关系

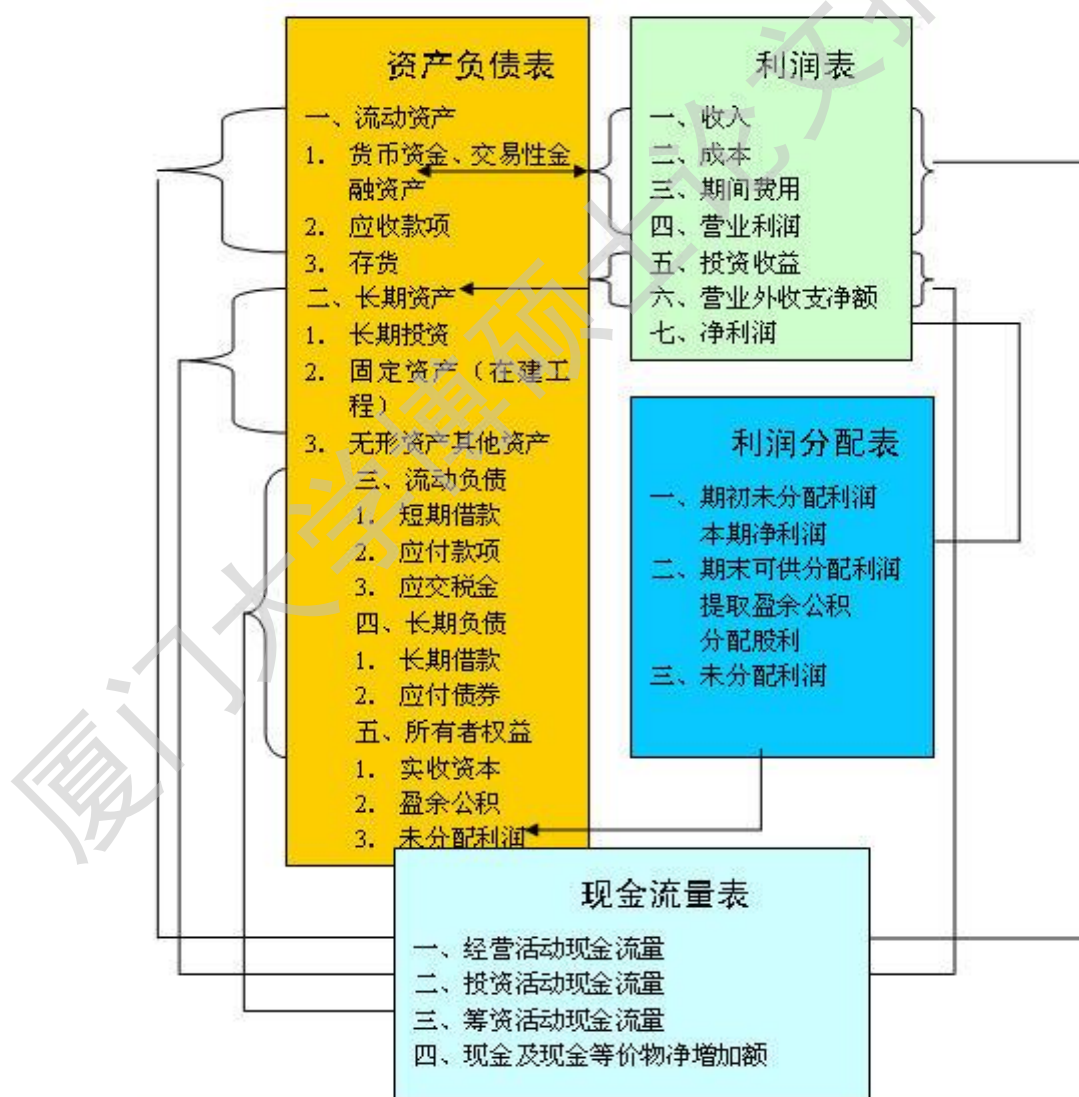


图 1-1 三张财务报表主要项目之间的勾稽关系

资料来源：钊志斌. 报表分析：三张财务报表主要项目之间的勾稽关系. http://dzb.lszjy.com/Article/info_282.html,

财务报表，又名对外会计报表，能够反映企业某一时期或某一时点内的财务状况、经营成果和现金流量。财务报表通常包含资产负债表、损益表、现金流量表或者财务状况变动表、附表和附注。

每个企业都有单独的资产负债表，损益表和现金流量表，其从不同角度反映了企业现在和过去的各种决策。然而，这三张报表却存在着紧密的联系。三张财务报表主要项目之间的勾稽关系可参考图 1-1 所示。

第一，资产负债表表内勾稽关系。学过会计的人，都清晰的记得这么一个会计恒等式： $\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$ 。而这个式子正解释了报表内的关系。企业通过发行债券或向债权人借款取得债务资本，发行股票或受让股份形成权益资本。由于高管受托管理企业，其将筹集的资本转化成了各种形式的资产，用于企业经营。资产负债表的右边反映了资本的来源，而左边则反映了资本的去向。

第二，利润表表内勾稽关系。 $\text{利润} = \text{收入} - \text{费用}$ ，是另一个我们耳熟能详的会计恒等式。这个等式告诉我们，利润从正到负只有两种可能，要么是收入减少，要么是费用增加。赚钱还是赔钱的主要原因在于销售产品所带来的进账是否能支付销售该产品所产生的费用。

第三，资产负债表和利润表之间的勾稽关系。企业通过其所拥有的资产，生产出市场所需的产品或服务，并将其出售，形成营业收入。而资产的使用和减少，给企业带来各种成本和费用。如存货出售后流动资产减少，营业成本增加；又如固定资产的使用所产生的折旧，无形资产使用所产生的摊销，将成为利润表中的折旧费用和摊销费用。我们可以将营业利润调整为息税前利润，其将在股东、债权人和政府之间进行分配。政府分配所得即企业所得税费用，而债权人所得即利息费用，而剩余价值一部分用于分配股利，另一部分则以盈余公积或未分配利润形式进入到资产负债表的所有者权益中去。

第四，资产负债表及利润表与现金流量表之间的勾稽关系。企业销售产品形成利润表中的收入，而收入通常会以现金或应收账款的形式进入到资产负债表中，现金的增加进而会引起现金流量表中经营活动现金流量的增加。同时，利润表中的成本和期间费用的增加会使得资产负债表中资产账面价值的减少或现金流量表中经营净现金流的减少。此外，利润表中的投资收益会引起资产负债表中长期资产的变动，进而引起现金流量表中投资活动现金流的变动。企业的投资活动的增加或减少也会引起长期资产的变动，进而减少或增加企业投资活动的现金流。最后，企业资本的增加或减少，会随之带来筹资活动现金流的增加或减少。

（二）财务报表的作用

财务报表提供了有关公司经营活动最为广泛的可用数据，使得投资者和其他利益相关者可以通过对财务报表的分析来评估公司未来发展和价值所在。财务会计报告的目标目前主要有两种主流，分别是受托责任观和决策有用观。

在过去的很长一段时间里，我们的高管对我们企业资产的状况、创造利润的情况以及现金流量的情况，可以通过财务报表中的一些项目进行比较，计算出各种财务指标的比率，通过纵向比较做一个趋势性的指标，评价资产的保值增值状况、市场盈利能力等，分析企业现在相比过去的好坏。但随着经济日益发展，资本市场也越发的发达。相比评价过去，人们更多的开始更看重对未来的预测，财务报告的决策有用观的作用就越为显得重要。

基于这样的两种观点，我们可以得出财务报表的两种基本功能，也就是评价过去和决策未来。

（三）财务报表的缺陷

然而，财务报表所能传递的信息确是极其有限的，加之受制于市场和各种因素的制约，其所提供的信息是否真实有效就成了问题。

首先，财务报表受到时效性的限制。财务报表通常是一个会计年度的综合，也就是其反映的是一整年的信息。在这变化莫测的时代，过去一年所带来信息的价值值得考量。即便是季报或月报也不一定能跟得上市场的变化。

其次，财务报表的表内信息存在局限性。财务报表的附注，是财务报表进一步的解释说明。但附注信息更多体现的是财务报表编制的某些依据，但其会计政策和会计估计的选择是否合理，需要我们结合行业的特征才能得以解释。

第三，财务报表编制受到企业会计准则的约束。企业会计准则的货币计量假设、历史成本计量假设以及稳健性原则都会影响财务信息的客观和公允。在很多情况下，需要对此做一定的分析调整才能使财务报表更加客观公允地反映企业的财务状况和经营绩效。

最后，财务报表是否能真实的体现。虽对于财会这类专业性工作，国家都有持证上岗的要求。但某些小企业却常常为了节约成本雇佣没有证书的财务人员，其技能是否能够达到要求，数据是否会如实表达，存在着太多的不确定性。另外，财务造假在中国屡见不鲜，出于各种原因，企业往往都有两套账，对外披露的信息往往

是经过加工的。

因而，接下来要介绍的哈佛分析框架是基于战略的财务报表分析，其能在一定程度上减少财务报表存在的信息失真问题。通过与公司战略和行业特征的相结合，更加真实地体现财务报表的原貌。

二、哈佛分析框架

哈佛分析框架是由哈佛大学的佩普（Krishna G. Palepu）、希利（Paul M. Healy）和伯纳德（Victor L. Bernard）三位教授在 2000 年提出的新的财务报表分析框架，被尊称为哈佛分析框架。该框架的创新之处在于将战略分析引入到财务报表分析当中去，将评价过去和预测未来结合到一起，将静态和动态融合到一起，是一个财务报表分析质的飞跃。图 1-2 为哈佛框架分析的全过程。

三位教授所编写的《运用财务报表进行企业分析与评估》一书中提到：“有效的财务报表分析可以从公开的财务报表数据中提取管理者的内部信息，因此分析是很有价值的；由于中介机构不能直接或完全得到内部信息，它们依靠对公司所在行业及其竞争战略的了解来解释财务报表；成功的中介机构必须像公司管理者一样了解行业经济特征，而且应很好地把握公司的竞争战略。”基于这样的理念，他们为处于信息劣势的企业外部分析师提出运用财务报表分析的四步骤，使他们能够更加准确且客观地评价企业经营和投资决策。

分析步骤 1：经营战略分析

经营战略分析目的在于主要利润动因的确定和经营风险的判定，以及对公司盈利能力和潜力的定性评估。定性的经营战略分析是财务报表分析框架的起点，只有很好地分析公司所在的行业和公司的竞争战略，才能更好地分析公司的会计政策，并有助于评价公司当前盈利的可持续性。如果能很好地判断行业发展的走向以及公司是否有独特的战略，就能对公司未来的业绩有所判断。因而，经营战略分析是发挥财务报表评价过去和预测未来的两种作用的基础。

分析步骤 2：会计分析

会计分析旨在判断公司披露的财务报表的会计信息是否能够真实反映公司基本经营现状，避免使用者因财务报表失真而做出误判。分析师可以通过对会计政策和会计估计的合理性，以及会计灵活性等方面，来评估公司披露的会计数据的失真程度。分析的另一重要步骤是通过分析财务报表附注，剥离出可能失真的数据，将其重新进行计算，消除会计信息的失真，从而形成无偏差的会计数据。合理有效的会

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.